

# Alcatel wint 'Facility Award

Op 8 december 2006 mocht Jan De Kesel, Director Real Estate Region Europe & North voor Alcatel-Lucent, de 'Facility Award 2006' in ontvangst nemen voor het project 'Alcatel on the Move', dat hij samen met zijn team tot een goed einde bracht.

De 4 torens zijn centraal verbonden via een atrium, dat gemakkelijk verwijderbaar is om de gebouwen onafhankelijk te benutten en/of een andere bestemming te geven.



FMA en de jury van professionals uit de sector van het Facility Management, hanteerden efficiëntie, innovatie en toegevoegde waarde voor onderneming en personeel als criteria voor de uitreiking van de fel bevochten titel van 'Facility Management Project of the Year 2006'. Het betrof de derde editie van de 'Facility Awards'. Naast Alcatel streden ook HP, Janssen Pharmaceutica en IBM om de hoogste eer.

"Wij moesten onze kandidatuur in juni 2006 indienen, terwijl ons project nog volop aan de gang was", aldus Jan De Kesel, Director Real Estate Region Europe & North voor Alcatel-Lucent. "Na een gespreksronde met de jury concentreerden we ons op het onderwerp 'integratie van de technische werkplekken in een kantooromgeving' of kortweg 'plug & play'".

Het bekroonde project omvat een doorgedreven standaardisatie van de lay-

out voor elke werkplek binnen het bedrijf. Het is tevens de finale van een ingrijpend verhuisproject, waarin flexibiliteit om snel te kunnen reageren op de fluctuaties in de telecommarkt als een rode draad werd gehanteerd.

## Ingrijpend verhuisproject

De naam Alcatel is sterk verweven met Antwerpen. Tot in 2001 beheerde Alcatel-Bell in het Antwerpse een totaal van 110.000m<sup>2</sup> 'werkvloer' - waarvan 73.000m<sup>2</sup> op het Antwerpse Zuid - verspreid over diverse locaties. In het kader van de situatie op de telecommarkt en de gewijzigde core-business voor het bedrijf, werd in 2001 besloten tot samenvoegen van de vestigingen en het opnieuw negotiëren van de huurcontracten, waarbij flexibiliteit vooraan op het verlanglijstje werd geplaatst.

"De Antwerpse site was te groot geworden en bood onvoldoende flexibiliteit



voor eventuele onderverhuur. De laboratoria lagen er verspreid en konden moeilijk met elkaar verbonden worden”, schetst Dhr. Jan De Kesel de uitgangssituatie.

Vooreerst werd het eisenpakket opgesteld in functie van de nieuwe kernactiviteiten: ‘end-to-end’ integratie van telecomoplossingen en ‘triple play’ breedbandoplossingen voor spraak, data en video. Deze oefening gebeurde door eigen Alcatel-mensen in samenspraak met RDBM architecten&adviseurs. Zij bepaalden o.a. vooraf het aantal vierkante meters per werkplek.

Er volgde een afweging van een renovatieaanpak voor de Bell-toren versus een verhuis naar een nieuwe locatie, met verhuizen als beste optie.

Het dossier, waarin de verkoop van de bestaande site gekoppeld werd aan het zoeken en ontwikkelen van een nieuwe vestiging, werd aan verschillende pro-



Jan De Kesel, Director Real Estate Region Europe & North voor Alcatel-Lucent, met de ‘Facility Award 2006’ voor het project ‘Alcatel on the Move’.

### Scriptie vanuit de praktijk

Naast de uitroeping van het ‘Facility Management Project of the Year 2006’ werden ook de drie beste scripties bekroond in het kader van de opleidingen postgraduaat Facility Management.

Sébastien Cantineau werkt al ruim twee jaar bij De Post, waar hij het HVAC-contractbeheer voor de provincies Luik en Luxemburg dagelijks in de praktijk brengt. Het was zijn werkgever die hem de opleidingen Facility Management voorstelde en hij was dan ook in de mogelijkheid om zijn scriptie - ‘Développement de la politique de gestion du contrat HVAC’ (Ontwikkeling van de beheerpolitiek voor HVAC-contracten / Heating, Ventilation and Air Conditioning) - vanuit zijn voeling met de praktijk te schrijven.

De Post is ‘s lands tweede grootste werkgever, is nationaal gespreid, kent een specifieke hiërarchische structuur en beheert een zeer groot aantal gebouwen van zeer uiteenlopende aard (ruim 1.800).

Voor de installaties wordt zowel met eigen mensen als met externe bedrijven gewerkt. In de praktijk van het beheer van de HVAC-contracten wordt met 168 onderaannemers samengewerkt. Intern werd een controlefiche opgesteld, met een aantal hoofdstukken waaraan criteria zijn gekoppeld, die een objectieve beoordeling toelaten. Deze fiche wordt als ‘norm’ gehanteerd t.o.v. de onderaannemers. De evaluaties zijn er als controle en om de ingekochte diensten bij te sturen. Alles draait rond het verbeteren van de geleverde kwaliteit. De Post streeft een partnerschap na met zijn onderaannemers, om samen vooruitgang te boeken en naar een win-winsituatie te groeien.

In zijn derde luik heeft Sébastien Cantineau het over het verfijnen van de lastenboeken en het terugdringen van de kosten voor de HVAC-contracten.

Hij wijst op de noodzaak om de opgelegde eisen naar onderaannemers kritisch onder de loep te nemen. Soms worden er onnodige zaken gevraagd, wat de prijs ook opdrijft. Sébastien Cantineau haalt tal van voorbeelden aan die de beheerpolitiek voor de onderhoudscontracten optimaliseert en een evenwicht tussen budget en kwaliteit nastreeft. De besparing die hieruit volgt voor de provincies Luik en Luxemburg bedraagt ruim 10%.

Voor de laureaat is een grootschalige aanpak op nationaal vlak met collega’s uit de andere regio’s een uitdaging die moet toelaten nog beter te scoren.



Bij de bepaling van het aantal benodigde werkplaatsen werd na onderzoek uitgegaan van een 80% bezettingsgraad.



Elke verdieping kreeg een standaard lay-out en een thematische aankleding, met ruimte voor communicatie tussen collega's.

motoren overgemaakt. Uiteindelijk viel het fiat voor het volop in ontwikkeling zijnde Antwerpse Kievitplein in de onmiddellijke nabijheid van het Centraal Station, annex HST-Terminal. In april 2003 volgde de ondertekening van het akkoord met Robelco. Alcatel, dat tekende voor 4 van de 8 gebouwen op het Kievitplein, kon in niet onbelangrijke mate zijn invloed laten gelden op de bouw van zijn nieuwe thuis-haven.

De vier gebouwen aan het Antwerpse Kievitplein bieden 40.000m<sup>2</sup> werkvloer, waarvan 8.000m<sup>2</sup> voor de labo's die allen onderling verbonden zijn.

### Plug & Play concept

De verhuis naar een nieuwe locatie werd aangegrepen om een volledig nieuw concept te ontwikkelen voor de indeling van de werkvloer. Gezien het belangrijke aandeel 'research' in de Antwerpse activiteiten, vormen labo-werkposten een essentieel gegeven. "In het verleden hadden de ingenieurs twee werkplaatsen: één in het labo en één kantoorplek", verduidelijkt onze gastheer. "In de nieuwe situatie zijn deze technische werkplekken geïntegreerd en afgestemd op de kantoor-werkomgeving."

In de gebouwen zit een centrale 'backbone' met zowel klassieke koperdraad als moderne optische glasvezelkabel, waarmee om het even welke verbinding kan tot stand komen tussen gelijk welk toestel en elke willekeurige werkplek. Daarnaast beschikt men over een volledig transparant telefonie-/datanetwerk en draadloze breedband netwerktoegang met 1 Gbps overdrachtsnelheid.

"In het oude gebouw bezat iedereen een deeltje van de totaal beschikbare informatie op zijn persoonlijke werkplek", licht Jan De Kesel toe. "In onze nieuwe werksituatie is alle informatie gecentraliseerd en via de backbone digitaal toegankelijk voor wie ze nodig heeft."

## Bekroning van het postgraduaat Facility Management

De andere laureaten waren Ronny Smismans, werkzaam bij de Europese hoofdzetel van Scientific-Atlanta - een bedrijf dat tot de Cisco-groep behoort - met als scriptie 'Hernieuwen van het schoonmaakdossier en berekening van de kostenverdeling', en Smahen Ben Bachir, in dienst bij de Regie der Gebouwen, die zijn werk titelde: 'Optimiser la gestion technique des bâtiments' (Het technische beheer van de gebouwen verbeteren).

### Flexibiliteit en standaardisering

Bij de bepaling van het aantal benodigde werkplaatsen werd na onderzoek uitgegaan van een 80% bezettingsgraad. De praktijk toont vandaag aan dat men nog scherper had mogen rekenen zonder een vlotte werking in het gedrang te brengen.

Uitgangspunt was een maximale flexibiliteit in het gebruik van elke werkplek. "Principieel kan elke medewerker op elke werkplek aan de slag", benadrukt Jan De Kesel. Het concept werd voorafgaand uitgetest in het oude gebouw.

Elke werknemer beschikt slechts over 1 locker en 1,5 m stapelruimte op zijn of haar afdeling. De operationele kantooruitrusting is mobiel. Er werd keuze gelaten tussen een 'multimediarugzak' en twee types trolley. Daarin zitten de laptop, GSM en persoonlijke spullen. Iedereen ruimt nu 's avonds de werkplek op, zodat ze beschikbaar is voor de volgende collega.

Elke verdieping kreeg een standaard lay-out voor de kantoren, samengesteld uit modules. In totaal zijn er 68 modules en elke module telt 20 werkplekken, bedoeld voor 25 medewerkers. Deze zijn verdeeld over open werkplaatsen (16), halfopen (2) en gesloten (2) 'concentratiewerkplekken'-werkplaatsen. Per module is er een grotere en kleinere vergaderzaal (6 of 4 personen) die tevens als buffer dienen wanneer plots veel mensen op kantoor verschijnen.

"Permanente reorganisaties zoals die eigen zijn aan de ICT-sector, kosten

vroeger veel tijd en geld", merkt Jan de Kesel op. "In ons nieuwe gebouw verhuizen medewerkers zichzelf zonder enige moeite en kosten!"

Voor de ganse voorbereiding van deze ingrijpende verhuisoperatie en de implementatie van het revolutionaire werkvloerconcept, werd de nodige tijd genomen. "Vanzelfsprekend stelden de werknemers zich vragen en was er weerstand tegenover veranderingen", geeft Jan De Kesel toe. "Wanneer men ook antwoorden heeft op die vragen, dan gaat het veel gemakkelijker om de mensen naar hun nieuwe situatie te (bege)leiden" leert de ervaring. "Iets wegnemen - de eigen werkplek - vergt compensatie - de mobiele kantooruitrusting, thuis werken - om tot een leefbare balans te komen" vat Jan De Kesel samen. "Het consequent en voor iedereen doorvoeren van het concept is onontbeerlijk om te slagen!"

Vandaag staat de Antwerpse Alcatel-Lucent vestiging model binnen de groep. "Flexibiliteit is ook nodig om onze vestiging te verdedigen binnen een internationaal grote groep" verklaart onze gastheer. "We moeten ons niet alleen met productinnovatie op de kaart zetten, ook vernieuwing op het vlak van facility management laat zich opmerken. Momenteel wordt onderzocht of we dit concept internationaal kunnen uitdragen naar onze andere vestigingen". Als dat geen 'Facility Award' waard is!

Eduard CODDE  
Foto's Erik DAMS ■